

Informacja o  
funkcjonowaniu Pniewskiego  
Towarzystwa Budownictwa  
Społecznego Sp. z o.o.  
na dzień 31.12.2025

Pniewy 2026 r.

## **1. Dane identyfikacyjne jednostki**

### **Nazwa i siedziba spółki :**

Pniewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.

62-045 Pniewy ul. Bukowa 24

**Urząd Skarbowy:** Urząd Skarbowy Szamotuły

### **Informacja o obowiązku corocznego badania przez biegłego**

Spółka co roku podlega dobrowolnemu badaniu rocznego sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta uprawnionego do badania sprawozdań finansowych. Jest to wymóg wynikający z podpisanymi zobowiązaniami z bankiem BGK związany z zabezpieczeniem zaciągniętych kredytów.

### **Rejestracja jednostki i forma prawna**

Spółka wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego – Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, IX Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000127555.

Kapitał zakładowy na dzień 31.12.2025 r. wynosi 1.345.000 zł

Spółka powstała w 1998 r. (akt notarialny Rep. A Nr 1363/98 z dnia 11.03.1998 r.)

Forma prawna: spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

**Udziałowcy:** 100% - Gmina Pniewy

### **Przedmiot działania**

Regon: 631156475

PKD: 6832Z

Jednostka prowadzi działalność w zakresie:

1. Wynajem i zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi własnymi
2. Wynajem i zarządzanie lokalami użytkowymi
3. Zarządzanie wspólnotami (45 wspólnot oraz Zasobem Mieszkaniowym Gminy Pniewy)
4. Produkcja i sprzedaż ciepła (kotłownia Chełmno 24)

### **Ogólne warunki działania spółki**

Spółka działa głównie na terenie Gminy Pniewy i nie jest jedyną jednostką w tej branży działającą na tym rynku, która wykonuje większość swych czynności w oparciu o Ustawę z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa społecznego (Dz.U.2021 poz.2224 tj.)

## 2. Organy spółki oraz struktura organizacyjna:

Zgromadzenie Wspólników:

- Gmina Pniewy – Burmistrz **Jarosław Szurka**

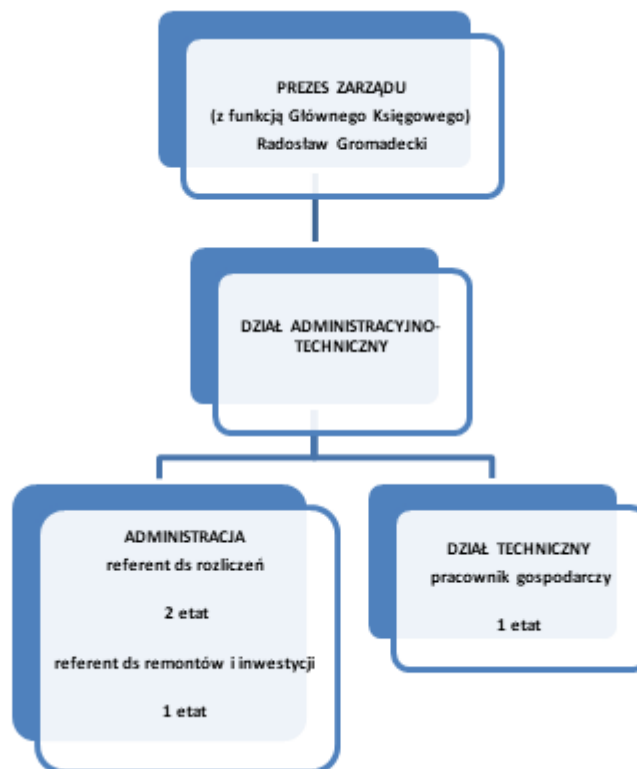
Rada Nadzorcza:

- Przewodnicząca  
- Wiceprzewodniczący  
- Sekretarz

**Aneta Misiąg**  
**Ryszard Napierała**  
**Eugeniusz Karpiński**

Prezes Zarządu:

**Radosław Gromadecki**



Spółka prowadzi działalność w dwóch lokalizacjach:

- siedziba: ul. Bukowa 24 w Pniewach,
- kotłownia: Chełmno 24.

Struktura organizacyjna obejmuje pion administracyjny i techniczny. Administracja zajmuje się zarządzaniem nieruchomościami, rozliczeniami czynszów, obsługą wspólnot oraz procedurami przetargowymi. Dział techniczny odpowiada za eksploatację oraz produkcję ciepła.

### 3. Przychody PTBS Sp. z o.o.

Spółka w 2025 roku zrealizowała przychody w wysokości **2.448.386,07 zł**, w tym:

- przychody netto ze sprzedaży 2.247.802,45 zł,
- pozostałe przychody operacyjne 199.362,44 zł,
- przychody finansowe 1.221,18 zł.

Szczegółowe wykonanie przychodów przedstawiono w poniższej:

Lp.	Przychody netto ze sprzedaży	Sprzedaż ogółem za	
		2025 rok obrotowy	poprzedni 2024 rok obrotowy
1.	<b>Przychody ze sprzedaży produktów</b>	<b>2 247 802,45</b>	<b>2 119 161,43</b>
	1) wyrobów		
	2) usług, w tym:	2 247 802,45	2 119 161,43
	- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi	1 422 917,48	1 340 215,65
	- wynajem i zarządzanie lokalami użytkowymi (garaże)	17 925,52	16 450,65
	- zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi	188 630,78	173 665,65
	- zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminnym	399 103,32	385 839,18
	- sprzedaż ciepła	218 669,42	202 647,37
	- pozostałe	555,93	342,93
	Razem	<b>2 247 802,45</b>	<b>2 119 161,43</b>

W stosunku do poprzedniego roku podniesiono w zasobie mieszkaniowym PTBS stawkę czynszu o 1,00 zł/m<sup>2</sup> i wynosiła ona odpowiednio: 15,60 zł/m<sup>2</sup> na budynkach przy ul. Radkowskiej 1-4 oraz Halluin 1-2 natomiast 16,00 zł/m<sup>2</sup> na budynkach przy ul. Oba 1-2. Wszelkie podwyżki uzasadnione są inflacją oraz wyższą spłatą zobowiązań kredytowych Spółki.

Lp.	Pozostałe przychody operacyjne	2025 rok obrotowy	poprzedni 2024 rok obrotowy
1.	- otrzymane odszkodowania	3 104,00	0,00
2.	- amortyzacja do wysokości wniesionej partycypacji	36 767,87	36 767,87
3.	- rekompensata dla przedsiębiorstw za ogrzewanie	29 068,89	96 072,26
4.	- inne przychody operacyjne	7 207,72	5 211,37
5.	- pozostałe przychody z usług	109 052,23	73 608,54
6.	- zwrot podatku VAT oraz zaokrąglenia podatku VAT	186,44	2,88
7.	- należności (rozwiązanie odpisów aktualizacyjnych należności)	13 975,29	18 944,37
	Razem	<b>199 362,44</b>	<b>230 607,29</b>

Lp.	Przychody finansowe	2025 rok obrotowy	poprzedni 2024 rok obrotowy
1.	Odsetki w tym:		
	- od środków i lokat na rachunkach powyżej 3 m-cy	0,00	0,00
	- od środków i lokat na rachunkach do 3 m-cy	1 221,18	1 335,70
	- odsetki od należności	0,00	0,00
	Razem	<b>1 221,18</b>	<b>1 335,70</b>

#### 4. Koszty PTBS Sp. z o.o.

Spółka w 2025 roku zrealizowała koszty w wysokości 2.026.690,95 zł, w tym:

- koszty działalności operacyjnej 1.761.331,02 zł,
- pozostałe koszty operacyjne 135.626,65 zł,
- koszty finansowe 129.733,28 zł.

Struktura kosztów pozostaje zbliżona do roku poprzedniego, z dominującym udziałem kosztów operacyjnych.

Szczegółowe wykonanie kosztów przedstawiono w poniższej:

Lp.	Koszty działalności operacyjnej	2025 rok obrotowy	poprzedni 2024 rok obrotowy
1.	- amortyzacja	216 668,27	216 611,23
2.	- zużycie materiałów i energii	492 676,56	515 177,84
3.	- usługi obce	210 030,22	285 999,89
4.	- podatki i opłaty,	149 904,97	133 158,12
5.	- wynagrodzenia	551 938,19	620 295,66
6.	- ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	118 541,28	135 348,61
7.	- pozostałe koszty rodzajowe	21 571,43	20 323,18
	Razem	<b>1 761 331,02</b>	<b>1 926 914,53</b>

Lp.	Pozostałe koszty operacyjne	2025 rok obrotowy	poprzedni 2024 rok obrotowy
1.	- waloryzacja kaucji, partycypacji	12 992,90	23 741,64
2.	- kary, grzywny, odszkodowania	-	-
3.	- utworzenie odpisu aktualizującego należności	20 426,68	21 875,19
4.	- pozostałe koszty z usług	48 419,65	18 594,00
5.	- z zaokrągleń VAT i roczna korekta proporcji VAT	1,99	515,59
6.	- przekazane darowizny	2 500,00	-
7.	- świadczenia rzeczowe zastępcze	50 540,00	58 640,00
8.	- inne koszty operacyjne	745,43	-
	Razem	<b>135 626,65</b>	<b>123 366,42</b>

Lp.	Koszty finansowe	2025 rok obrotowy	poprzedni 2024 rok obrotowy
1.	Odsetki w tym:		
	- odsetki i prowizje od kredytów BGK	128 270,96	141 777,88
	- odsetki od kredytu z BS	1 462,29	4 113,58
	- odsetki budżetowe, wobec kontrahentów	0,03	0,00
	Razem	<b>129 733,28</b>	<b>145 891,46</b>

Koszty działalności w 2025 roku były determinowane głównie przez:

- wzrost cen energii i usług,
- koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego,
- wynagrodzenia pracowników,
- koszty obsługi zadłużenia kredytowego.

## 5. Wynik finansowy za 2025 rok

Spółka osiągnęła zysk netto w wysokości 415.632,12 zł

Pniewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
62-045 Pniewy ul. Bukowa 24  
NIP: 7871787917

ROK: 2025

### Jednostronny rachunek zysków i strat z uwzględnieniem bufora

		Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy)		
+/-	Poz.	Nazwa pozycji	Na koniec roku 2025-12-31	Rok ubiegły
-	A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	2.247.802,45	2.119.161,43
*	-	od jednostek powiązanych	0,00	0,00
	I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	2.247.802,45	2.119.161,43
	II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	0,00	0,00
	III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
	IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
-	B	Koszty działalności operacyjnej	1.761.331,02	1.926.914,53
	I	Amortyzacja	216.668,27	216.611,23
	II	Zużycie materiałów i energii	492.676,56	515.177,84
	III	Usługi obce	210.030,22	285.999,89
	IV	Podatki i opłaty, w tym:	149.904,97	133.158,12
*	-	podatek akcyzowy	0,00	0,00
	V	Wynagrodzenia	561.938,19	620.295,66
-	VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia w tym:	118.541,28	135.348,61
*	-	emerytalne	45.946,61	51.919,62
	VII	Pozostałe koszty rodzajowe	21.571,53	20.323,18
	VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
	C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	486.471,43	192.246,90
-	D	Pozostałe przychody operacyjne	199.362,44	230.607,29
	I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
	II	Dotacje	0,00	0,00
	III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	13.975,29	18.944,37
	IV	Inne przychody operacyjne	185.387,15	211.662,92
-	E	Pozostałe koszty operacyjne	135.626,65	123.366,42
	I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
	II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	20.426,68	21.875,19
	III	Inne koszty operacyjne	115.199,97	101.491,23
	F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	550.207,22	299.487,77
-	G	Przychody finansowe	1.221,18	1.335,70
	I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
*	-	a) od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
*	-	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
*	-	b) od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
*	-	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
-	II	Odsetki, w tym:	1.221,18	1.335,70
*	-	od jednostek powiązanych	0,00	0,00
-	III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
*	-	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
	IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
	V	Inne	0,00	0,00
-	H	Koszty finansowe	129.733,28	145.891,46
	I	Odsetki, w tym:	129.733,28	145.891,46
*	-	dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
-	II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
*	-	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
	III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
	IV	Inne	0,00	0,00
	I	Zysk (strata) brutto (F+G-H)	421.695,12	154.932,01
	J	Podatek dochodowy	6.063,00	0,00
	K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
	L	Zysk (strata) netto (I-J-K)	415.632,12	154.932,01

Jest to znaczący wzrost w stosunku do roku 2024 (154.932,01 zł), co świadczy o poprawie efektywności działalności oraz stabilnej sytuacji finansowej.

## 6. Sytuacja majątkowa i inwestycje

Wartość środków trwałych na dzień 31.12.2025 r.:

- wartość brutto: 13.328.571,85 zł
- wartość netto: 9.641.571,22 zł

W 2025 roku:

- zwiększono wartość majątku poprzez przyjęcie składników o wartości 125.988,00 zł,
- kontynuowano amortyzację majątku trwałego,
- rozpoczęto inwestycję budowy garaży przy ul. Rakowskiej 3 (nakłady: 38.129,58 zł).

## 7. Zobowiązania kredytowe

W 2025 roku dokonano wcześniejszej spłaty kredytu z BS Duszniki, w wyniku czego pod koniec roku do rozliczenia zostały wyłącznie do spłaty kredyty z BGK. Kredyty te są zabezpieczone w aktywach trwałych na hipoteczne w łącznej kwocie 12 033 000,00 zł na rzecz BGK z tytułu kredytów na budowę budynków mieszkalnych pod wynajem. W sumie cztery umowy kredytowe zabezpieczone na majątku Spółki.

Lp.	Wyszczególnienie zobowiązania	Kredyt	Odsetki	Razem	Zabezpieczenie	
					hipoteka	cesja należności
1	2	3	4	5	6	7
1	Umowa kredytowa z BGK I nr 11999142/71/99 z dnia 21.06.1999 r. (budynki Halluin 1-2)	971 816,84	2 791,58	974 608,42	2 206 500,00 PO1A/00030937/5	49 060,00
2	Umowa kredytowa z BGK II nr 11999142/97/2001 z dnia 22.05.2001 r. (budynki Radkowska 1-2)	820 322,00	2 357,11	822 679,11	3 323 500,00 w tym: 2 803 500,00 PO1A/00033191/4 520 000,00 PO1A/00032141/2 (kotłownia)	66 800,00
3	Umowa kredytowa z BGK III nr 11999142/81/2005 z dnia 12.09.2005 r. (budynki Radkowska 3-4)	138 105,16	398,50	138 503,66	2 325 000,00 PO1A/00033192/1	70 000,00
4	Umowa kredytowa z BGK IV nr 11999142/82/2009 z dnia 30.11.2009 r. (budynki Oba 1-2)	1 565 630,67	4 497,79	1 570 128,46	4 178 000,00 PO1A/00055244/1	123 000,00
<b>Razem</b>		<b>3 495 874,67</b>	<b>10 044,98</b>	<b>3 505 919,65</b>	<b>12 033 000,00</b>	<b>308 860,00</b>

W tym:

kredyty długoterminowe – 3 069 958,26 zł

kredyty krótkoterminowe – 435 961,39 zł

Ogółem kredyty w PTBS – 3 505 919,65 zł

Obsługa zadłużenia przebiega terminowo, a zobowiązania są zabezpieczone hipotekami oraz cesjami należności.

## 8. Ocena sytuacji finansowej i wnioski strategiczne

Rok 2025 był dla Pniewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. okresem wyraźnej poprawy sytuacji finansowej oraz wzmocnienia stabilności funkcjonowania Spółki.

Osiągnięty wynik finansowy oraz wzrost przychodów potwierdzają, że przyjęty model działalności – oparty na zarządzaniu zasobem mieszkaniowym, współpracy z Gminą Pniewy oraz obsłudze wspólnot mieszkaniowych – jest efektywny i zapewnia stabilne podstawy ekonomiczne. Spółka skutecznie dostosowała poziom przychodów do rosnących kosztów funkcjonowania, co pozwoliło utrzymać równowagę finansową mimo trudnych warunków gospodarczych.

Z punktu widzenia właściciela szczególnie istotne jest to, że Spółka:

- generuje dodatni i rosnący wynik finansowy,
- zachowuje zdolność do terminowego regulowania zobowiązań,
- nie wymaga wsparcia finansowego z budżetu gminy w zakresie bieżącego funkcjonowania,
- stabilnie realizuje zadania związane z zarządzaniem zasobem mieszkaniowym Gminy.

Poprawa płynności finansowej oznacza zwiększenie bezpieczeństwa finansowego i większą odporność na zmiany otoczenia gospodarczego. Jednocześnie Spółka utrzymuje zdolność do obsługi zadłużenia kredytowego, które jest naturalnym elementem finansowania budownictwa społecznego.

Poziom zadłużenia pozostaje pod kontrolą, a stopniowy wzrost kapitału własnego wzmacnia stabilność finansową i ogranicza ryzyko w dłuższym okresie. Osiągnięta rentowność pozwala na dalsze budowanie potencjału inwestycyjnego.

Podjęte działania inwestycyjne, w tym rozpoczęcie budowy garaży, świadczą o utrzymaniu kierunku rozwoju i dążeniu do zwiększania wartości majątku oraz poprawy oferty dla mieszkańców.

W perspektywie kolejnych lat zasadne jest:

- kontynuowanie racjonalnej polityki czynszowej,
- wzmocnianie kapitału własnego poprzez zatrzymywanie zysku,
- utrzymanie ostrożnej polityki zadłużenia,
- stopniowe rozwijanie działalności inwestycyjnej.

Podsumowując, sytuację Spółki na dzień 31.12.2025 r. należy ocenić jako stabilną i bezpieczną. PTBS Sp. z o.o. pozostaje istotnym narzędziem realizacji polityki mieszkaniowej Gminy Pniewy, łącząc funkcję społeczną z efektywnym i odpowiedzialnym zarządzaniem powierzonym majątkiem.